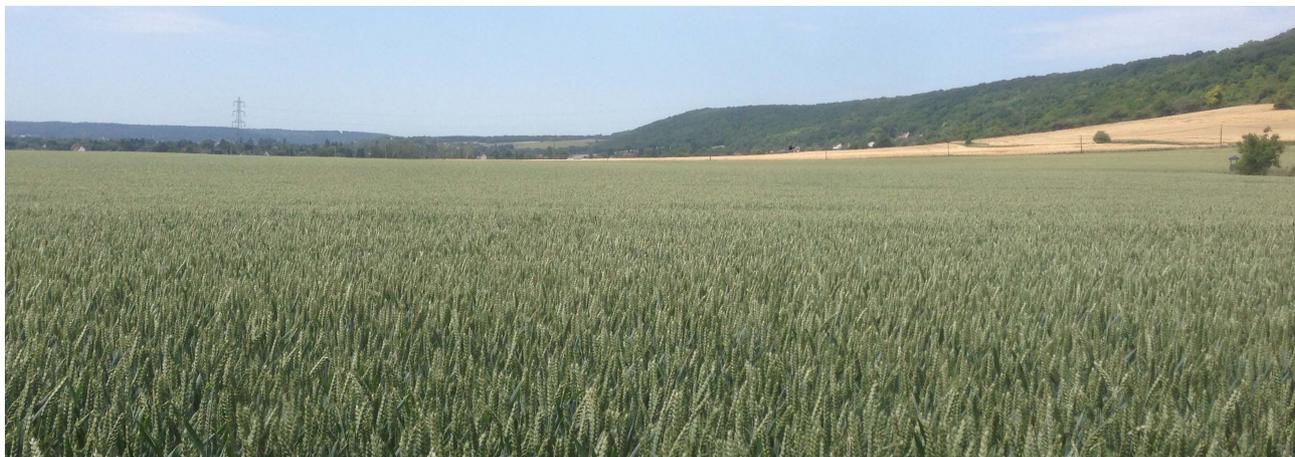




Département de l'Eure, commune de

# Notre-Dame-de-l'Isle



## Plan local d'urbanisme

Pos initial prescrit le 21 septembre 1984, 1<sup>er</sup> arrêt le 23 octobre 1987 et 2<sup>e</sup> arrêt le 10 octobre 1991, approuvé le 8 novembre 1993  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 29 janvier 2003,  
2<sup>e</sup> modification approuvée le 14 novembre 2007

Plu prescrit le 1<sup>er</sup> juillet 2015, arrêté le 15 octobre 2018  
**Plu approuvé le 27 janvier 2020**



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2020 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-l'Isle

Le maire, Thibaut Beauté

## Règlement écrit



Date :

**5 janvier 2020**

Phase :

**Approbation**

Pièce n° :

**4.1**

Mairie de **Notre-Dame-de-l'Isle**, 35, rue de l'Église (27940)  
tél : 02 32 52 60 90 e-mail : mairienotredamedelisle@wanadoo.fr  
site : <http://notre-dame-de-lisle.fr/>

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

# Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
Article 1 Champ d'application territorial .....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu .....	3
Article 3 Règles relatives au patrimoine repéré .....	4
Article 4 Risques : inondabilité, ruissellement, retrait gonflement argile, cavités souterraines .....	6
Article 5 Règles s'imposant aux équipements collectifs.....	7
Article 6 Évolution du bâti existant .....	7
Article 7 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux.....	7
Article 8 Desserte par les voies, stationnement .....	8
Article 9 Espaces boisés classés.....	8
Article 10 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation.....	9
Article 11 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols ....	10
Article 12 Division du territoire en zones .....	10
Article 13 Adaptations mineures de certaines règles .....	10
Article 14 Composition du règlement .....	11
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	12
I - Règles applicables à la zone Ua .....	13
II - Règles applicables à la zone Ub.....	16
III - Règles applicables à la zone Ue.....	19
IV - Règles applicables à la zone Uz .....	21
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	23
V - Règles applicables à la zone A .....	24
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	26
VI - Règles applicables à la zone N.....	27
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés .....	29
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies .....	34
Annexe 3 Fiches conseils 1 à 6 « <i>Les Essentielles</i> ».....	35

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1 Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Notre-Dame-de-l'Isle (Eure).

### **Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au

système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

## **Article 3 Règles relatives au patrimoine repéré**

### **Article L 151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments repérés, figurant comme tels au document graphique, ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux règles suivantes :

- le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables doit suivre les prescriptions du présent règlement en fonction de la liste ci-dessous ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte à leurs caractéristiques architecturales.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R. 151-43 alinéa 5, **toute intervention sur ces éléments** doit préserver voire restituer les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou de l'élément concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe sans interdire des réhabilitations effectuées en cohérence avec l'existant.

Pour tous types d'édifices, les prescriptions suivantes sont considérées comme primordiales :

- démolition interdite sauf s'il s'agit de « verrues » ou d'addition qui dénature la construction,
- pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausse pierre, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques...),
- ni panneau solaire ni panneau photovoltaïque,
- respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux...),
- respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
- pour les constructions en brique : ne pas peindre la brique.

Église et chapelle affectée ou désaffectée : pas de percement de nouvelle ouverture, pas de châssis de toit.

Les **murs existants** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

**Secteurs de point de vue identifiés** par le règlement graphique : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur. La hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

## Liste du patrimoine repéré figurant au règlement graphique

### Le bourg

- Très ancienne habitation en calcaire et colombage, située en bord de Seine côté Port-Mort sur la parcelle 125, R+1+C, couverte en petite tuile de terre cuite.
- Maison dite du Passeur parcelle 315 en bord de Seine, R+1+C, moellons et pierre de taille calcaire, couverte en tuile.
- rue Léopold-Joly habitations principalement issues d'anciens ensembles agricoles façades en brique ou en moellon calcaire, chaînages en pierre de taille calcaire, généralement R+0,5+C ou R+1+C, toiture tuile à 45° sans débord : parcelles 4, 320, 296, 297, 14, 16, 310, 25, 280, 311, 147, 155, 156, 33, 145 et 117. Les murs de clôture repérés sont constitués de pierre calcaire enduites à pierre vue, parfois uniquement en brique, couronnés d'un chaperon en tuile souvent mécanique à côte, d'une hauteur comprise entre 1,8 m et 2,20 m.
- rue Henry-Delavigne habitations principalement issues d'anciens ensembles agricoles façades en brique ou en moellon calcaire, chaînages en pierre de taille calcaire, généralement R+0,5+C ou R+1+C, toiture tuile à 45° sans débord : parcelles 90, 91, 292, 288, 287, 336, 337, 49, 50, 51, 54, 328, 346, 345, 191, 335. Les murs de clôture repérés sont constitués de pierre calcaire enduites à pierre vue, parfois uniquement en brique, couronnés d'un chaperon en tuile souvent mécanique à côte, d'une hauteur comprise entre 1,8 m et 2,20 m.
- rue de l'Église habitations principalement issues d'anciens ensembles agricoles façades en brique ou en moellon calcaire, chaînages en pierre de taille calcaire, généralement R+0,5+C ou R+1+C, toiture tuile à 45° sans débord : parcelles 13, 17, 166, 165, 294, 285, 284, 298, 30, 295, 297, 34, 68, 35 (église couverte en petite tuile et en ardoise suivant les versants, clocher à quatre pans couvert en ardoise), 293 (mairie façades en brique, entourages des ouvertures harpés en pierre de taille, couverte en ardoise à la Mansart), 61, 41, 42, 286, 287, 47, 119, 118. Les murs de clôture repérés sont constitués de pierre calcaire enduites à pierre vue, parfois uniquement en brique, couronnés d'un chaperon en tuile souvent mécanique à côte, d'une hauteur comprise entre 1,8 m et 2,20 m.

### Pressagny-le-Val

- École, corps central à trois travées sur 2 niveaux couvert à quatre pans en ardoise, à 30°, pavillons accolés à une seule ravée, couverts à 3 pans en ardoise à 30°, façades en moellon calcaire et chaînage en pierre de taille calcaire sur la parcelle 22. Arsenal à l'angle de la rue du Clos-Gally en brique, couverture en ardoise à deux pans à 50°.
- Route de Mézières (RD 8) habitations principalement issues d'anciens ensembles agricoles façades en brique ou en moellon calcaire, chaînages en pierre de taille calcaire, généralement R+0,5+C ou R+1+C, toiture tuile à 45° sans débord : parcelles 754, 743, 692, 836, 1192, 1206, 1205, 1228, 714, 1189, 1174, 866, 1191. Les murs de clôture repérés sont constitués de pierre calcaire enduites à pierre vue, parfois uniquement en brique, couronnés d'un chaperon en tuile souvent mécanique à côte, d'une hauteur comprise entre 1,8 m et 2,20 m.
- Rue Georges-Clergeot habitations principalement issues d'anciens ensembles agricoles façades en brique ou en moellon calcaire, chaînages en pierre de taille calcaire, généralement R+0,5+C ou R+1+C, toiture tuile à 45° sans débord : parcelles 15, 5, 1246, 6, 108, 106, 26, 110 (villa d'époque Art Déco en moellon et pierre de taille calcaire, colombage, couverte en petite tuile, mur de clôture en moellon et pierre de taille calcaire constitué d'un mur bahut avec pilastres couverts en petite tuile, portillon et portail couverts et traités de belle façon), 681 (chapelle désaffectée : flèche octogonale couverte en ardoise, nef couverte en petite tuile, abside hémicirculaire), 747. Les murs de clôture repérés sont constitués de pierre calcaire enduites à pierre vue, parfois uniquement en brique, couronnés d'un chaperon en tuile souvent mécanique à côte, d'une hauteur comprise entre 1,8 m et 2,20 m.
- Rue du Sergent-Henry-Seney habitations principalement issues d'anciens ensembles agricoles façades en brique ou en moellon calcaire, chaînages en pierre de taille calcaire, généralement R+0,5+C ou R+1+C, toiture tuile à 45° sans débord : parcelles 799, 1220, 631 (lavoir). Les murs de clôture repérés sont constitués de pierre calcaire enduites à pierre vue, parfois uniquement en brique, couronnés d'un chaperon en tuile souvent mécanique à côte, d'une hauteur comprise entre 1,8 m et 2,20 m.
- Rue Lefrançois (RD 10 route d'Hennezis) habitations principalement issues d'anciens ensembles agricoles façades en brique ou en moellon calcaire, chaînages en pierre de taille calcaire, généralement R+0,5+C ou R+1+C, toiture tuile à 45° sans débord : parcelles 60, 660, 659, 658, 653, 650, 295 (à l'angle chemin rural 22, rive nord de la rd 10), 158, 625, 124, 118, 109, 95, 92. Les murs de clôture repérés sont constitués de pierre calcaire enduites à pierre vue, parfois uniquement en brique, couronnés d'un chaperon en tuile souvent mécanique à côte, d'une hauteur comprise entre 1,8 m et 2,20 m.
- Rue du Moulin habitation principalement issue d'ancien ensemble agricole façades en brique ou en moellon calcaire, chaînages en pierre de taille calcaire, généralement R+0,5+C ou R+1+C, toiture tuile à 45° sans débord : parcelle 556. Les murs de clôture repérés sont constitués de pierre calcaire enduites à pierre vue, parfois uniquement en brique, couronnés d'un chaperon en tuile souvent mécanique à côte, d'une hauteur comprise entre 1,8 m et 2,20 m.

### **Article L151-23**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#). Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des **éléments végétaux ou naturels** (haies, bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

### **Zones humides**

Sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement quelle qu'en soit la hauteur des **zones humides** identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, accessibles par le lien suivant <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh.map> et figurant au document graphique. Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sur le site de la Dreal par le lien annexé au présent règlement, ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

## **Article 4 Risques : inondabilité, ruissellement, retrait gonflement argile, cavités souterraines**

### **Zone inondable de la Seine**

La carte des zones inondées est accessible via le lien suivant

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Inondations>

#### **Sont interdits :**

- les constructions de toute nature susceptibles de gêner l'écoulement des eaux ou de réduire les capacités de stockage du champ d'expansion,
- les reconstructions après sinistre si le sinistre est l'inondation,
- les remblais autour des constructions,
- les sous-sols,

#### **Sont autorisés sous conditions :**

- les changements de destination des bâtiments existants hors zone d'aléa fort et sous réserve de prescriptions,
- ne sont autorisés que les aménagements conservatoires et les travaux liés à l'amélioration du confort, sans création de pièce d'habitation supplémentaire,
- les occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs dans la mesure où elles ne font pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les clôtures, lorsqu'elles sont implantées à moins de 30 m de la berge de la Seine, seront constituées de piquets ou poteaux espacés d'au moins 2 m et de 5 fils maximum voire de lice (clôture normande) ; lorsqu'elles sont implantées à plus de 30 m de la berge, elles seront constituées de grillage rigide à maille large sans saillie de fondation.

### **Le long du ruisseau le Catenay**

Le long du Catenay, une bande d'une largeur de 5 m sur chacune des rives ne pourra recevoir aucune construction ni installation, à l'exception :

- d'extension de construction dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

### **Ruissellement**

Dans les secteurs de ruissellement figurant au règlement graphique, de part et d'autre des axes de ruissellement temporaire, à l'exception des extensions, pour toute nouvelle construction ou installation, un retrait d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'axe sera exigé et une surélévation d'au moins 0,20 m par rapport à l'altimétrie du

niveau haut du trottoir au droit de la construction pourra être exigée ; de même les accès de garages en sous-sol pourront y être interdits.

#### **Retrait gonflement des argiles**

Le porteur de projet tiendra compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles en consultant la carte présente à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Secheresse-retrait-et-gonflement-d-argiles>

#### **Cavités souterraines**

Le porteur de projet tiendra compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles en consultant la carte présente à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

À défaut de données suffisantes, le rayon de sécurité a été calculé sur la typologie des marnières des communes limitrophes soit 45 mètres.

Tout projet en présence de ces périmètres de risque pour chaque zone concernée sera soumis aux prescriptions suivantes :

- aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister une zone sur la parcelle suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) ;
- seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- les changements de destinations sont interdits.

### **Article 5 Règles s'imposant aux équipements collectifs**

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

### **Article 6 Évolution du bâti existant**

Lorsqu'il s'agit de construction de locaux accessoires tels des annexes ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives pourront ne pas s'appliquer à condition que retrait et recul existants avant travaux ne soient pas diminués. Les autres règles pourront comme par exemple les règles d'emprise au sol ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

### **Article 7 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, éolien, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

#### **Espaces non imperméabilisés**

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures est interdit et celui des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

## **Isolation par l'extérieur**

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Dans la mesure du possible, l'isolation sera réalisée en matériau bio-sourcé.

## **Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone...) seront enterrés eux aussi.

# **Article 8 Desserte par les voies, stationnement**

## **Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

## **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

## **Recul du portail charretier**

En cas de construction nouvelle, il pourra être exigé un recul minimum de 2 m du portail à l'intérieur de la propriété.

## **Stationnement des caravanes**

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

# **Article 9 Espaces boisés classés**

## **Les espaces boisés classés**

- L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer...* » L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ». <sup>[L&E]</sup> Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ; <sup>[L&E]</sup>
- « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code.* » ; <sup>[L&E]</sup>
- « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière* »

## **Les clôtures :**

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.* »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

### **Le défrichement :**

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier).<sup>[1]</sup> Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier.<sup>[1]</sup> Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

## **Article 10 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation**

### **Permis de démolir**

- Par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2020, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

### **Ravalements**

- Par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2020, les ravalements sont soumis à déclaration prévue aux articles R.421-17.1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.

### **Clôtures**

- Par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2020, les clôtures y compris portails et portillons sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

### **Coupes et abattages d'arbres**

- Dans les bois, parcs ou forêts, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme. Cette déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres en espace boisé classé doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe la coupe ; le délai d'instruction est d'un mois. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

### **Installations et travaux divers**

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.

### **Reconstruction après sinistre**

- Article L 111-15 : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.* ». En cas de reconstruction après sinistre, les modifications seront acceptées si elles tendent à rapprocher la construction du présent règlement. »

### **Droit des tiers**

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code rural, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental...

## **Article 11 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

### **Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite**

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

## **Article 12 Division du territoire en zones**

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines Ua, Ub, Ue, Uz et ses secteurs Uza, Uzb et Uzc ;
- la zone agricole désignée par l'indice A ainsi que son secteur Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N ainsi que ses secteurs Nj et Nl auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

### **À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

## **Article 13 Adaptations mineures de certaines règles**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Article 14 Composition du règlement**

**Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en 3 chapitres :**

*Lorsqu'un article n'est pas réglementé, il est tout bonnement supprimé.*

### **Caractère de la zone**

#### **Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions**

**Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits** (articles R151-27 à R151-29)

**Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** (articles R151-30 à R151-36)

**Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale** (articles R151-36 à R151-37)

#### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions** (articles R151-39 à R151-40)

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

**Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** (articles R151-41 à R151-42)

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

**Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** (articles R151-43)

1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23

2 : Clôtures, haies

**Article 7 : Stationnement** (articles R151-44 à R151-46)

#### **Chapitre 3 - Équipements et réseaux**

**Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées** (articles R151-47 à R151-48)

**Article 9 : Desserte par les réseaux** (articles R151-49 à R151-50)

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES URBAINES**

# **I - Règles applicables à la zone Ua**

## **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine correspond principalement au bâti ancien.

Une orientation d'aménagement et de programmation concerne l'évolution des anciens ensembles agricoles afin d'en préserver l'intégrité et la spécificité. Ses dispositions devront être prises en compte dans l'élaboration des projets dans un principe de compatibilité.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

**Dans toute la zone :** en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

## **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

### **Article Ua 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

**Sont interdits :**

- les constructions à sous-destination d'hébergement ;
- les constructions à sous-destination du commerce de gros ;
- les constructions à sous-destination industrielle ;
- les constructions à sous-destination d'entrepôt ;
- les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière ;
- les constructions à sous-destination de salles d'art et de spectacle ;
- l'aménagement de terrains de camping et stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations associées ou nécessaires aux carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les dépôts de véhicules.

### **Article Ua 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

**Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :**

- Les constructions à sous-destinations de l'artisanat, du commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipements sportifs si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- Les constructions à sous-destinations de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-12.

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article Ua 4 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

**De plus dans toute la zone :**

- les pignons ou façades de toute construction comportant en façade ou en toiture des nouvelles baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

- Les locaux accessoires à destination d'habitation non accolés (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,0 m pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

### **Article Ua 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il sera imposé une distance minimale de 6 m entre deux constructions principales à destination d'habitation si elles présentent une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### **Article Ua 4-4 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40% de la superficie du terrain.

### **Article Ua 4-5 Hauteur des constructions**

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> : sans dépasser trois niveaux (rez-de-chaussée, un étage et un comble), elles doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants en ne dépassant pas de plus de 1 m la hauteur des constructions contiguës dans la même portion de voie, tant au niveau de l'égout du toit que de la hauteur hors tout.

Locaux accessoires, accolés ou non, (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Constructions, y compris annexes et extensions, implantées en limite(s) séparative(s) : leur hauteur hors tout est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur hors tout est limitée à 4,5 m lorsque le pignon supporte deux versants.

## **Article Ua 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article Ua 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

#### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes**

##### **Façades**

L'emploi de matériau non revêtu destiné à être recouvert d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche, d'une teinte ni réfléchissante ni brillante.

##### **Pentes des toitures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup> présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes secondaires limités à 3,5 m de hauteur hors tout et si elles sont couvertes de zinc, de bois ou végétalisées. Les toitures à la Mansart pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 50 m<sup>2</sup> (dont les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

##### **Aspect des couvertures**

En tout état de cause, la couverture doit être réalisée en cohérence avec l'environnement bâti.

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup> à l'exception des vérandas et des abris de jardin : elles seront couvertes de tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte comprise entre le rouge vieilli et le brun vieilli (60 unités au m<sup>2</sup> minimum), d'ardoise naturelle, de chaume, de zinc pré patiné, de cuivre ou de matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection, d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Locaux accessoires, accolés ou non, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> (exemple : annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les produits similaires, les bardeaux d'asphalte (« shingle »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

## **Article Ua 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

**Éléments bâtis ou murs de clôture identifiés au document graphique** au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Les prescriptions concernant ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

## **Article Ua 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement de :

- murs soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) à pierre vue soit enduits dans les tons ocrés ou sable ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grillage ou treillage métallique, de barreaudage ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m ;
- les gabions métalliques de cailloux locaux (calcaire ou silex) d'une hauteur maximale de 2,0 m ;
- les haies seront composées d'essences locales dont la liste figure en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m.

Les clôtures en limites séparatives devront être édifiées sur limite séparative et n'excéderont pas 2,0 m de hauteur.

Les clôtures présentant l'aspect de plaques de béton brut sont interdites.

- en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelle les seules clôtures autorisées seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m, perméables à la petite faune, doublées ou non de haie décrite ci-dessus.

### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 2 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

#### **Espaces non imperméabilisés**

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

## **Article Ua 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

### Constructions à destination d'habitation

Construction nouvelle : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Logement issu d'une transformation ou d'un changement de destination : il sera réalisé au moins 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher issue du changement de destination.

### Constructions à destination autre que l'habitation

Article non réglementé.

## **II - Règles applicables à la zone Ub**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement à du bâti récent.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre I du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

**Dans toute la zone :** en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article Ub 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

**Sont interdits :**

- les constructions à sous-destination d'hébergement ;
- les constructions à sous-destination du commerce de gros ;
- les constructions à sous-destination industrielle ;
- les constructions à sous-destination d'entrepôt ;
- les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière ;
- les constructions à sous-destination de salles d'art et de spectacle ;
- le stationnement des caravanes sur parcelle non bâtie ;
- l'aménagement de terrains de camping et stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations associées ou nécessaires aux carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les dépôts de véhicules.

#### **Article Ub 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

**Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :**

- Les constructions à sous-destinations de l'artisanat, du commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipements sportifs si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- Les constructions à sous-destinations de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- Les caravanes si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article Ub 4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article Ub 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement –ou à la limite d'emprise qui s'y substitue– soit en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

##### **Article Ub 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 3,0 m.

**De plus dans toute la zone :**

- les pignons ou façades de toute construction comportant en façade ou en toiture des nouvelles baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

- Les locaux accessoires, accolés ou non, (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,0 m pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

### **Article Ub 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il sera imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions à destination d'habitation si elles présentent chacune une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### **Article Ub 4-4 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie des terrains. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m<sup>2</sup>, réalisés en une ou plusieurs fois.

### **Article Ub 4-5 Hauteur des constructions**

Constructions à destination d'habitation :

- Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 5,5 m à l'égout et le nombre de niveaux est limité à trois (rez-de-chaussée, un étage et un comble) et 9 m au faitage ;
- locaux accessoires, accolés ou non, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> : leur hauteur ne dépassera pas 3,0 m à l'égout du toit ;
- la hauteur des constructions couvertes en terrasse ne dépassera pas 4,0 m mesurés hors tout.

Constructions à destination autre que l'habitation :

leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 6 m à l'égout des toitures et 9 m hors tout.

## **Article Ub 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article Ub 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture étrangère à la région interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

**En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

#### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes**

##### **Façades**

L'emploi de matériau non revêtu destiné à être recouvert d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche, d'une teinte ni réfléchissante ni brillante.

##### **Pentes des toitures**

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup> : elles présenteront au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 30 et 45° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses et à la Mansart sont autorisées.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 50 m<sup>2</sup> (dont les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

##### **Aspect des couvertures**

En tout état de cause, la couverture doit être réalisée en cohérence avec l'environnement bâti.

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup> à l'exception des vérandas et des abris de jardin : elles seront couvertes de tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte comprise entre le rouge vieilli et le brun vieilli (40 unités au m<sup>2</sup> minimum), d'ardoise naturelle, de chaume, de zinc pré-patiné, de cuivre ou de matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont couvertes de zinc pré-patiné, de bois ou végétalisées.

Locaux accessoires, accolés ou non, d'une emprise au sol égale ou inférieure à 50 m<sup>2</sup> (annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les produits similaires, les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

## **Article Ub 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

**Éléments bâtis ou murs de clôture identifiés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les prescriptions concernant ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

## **Article Ub 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement de :

- murs soit réalisés en maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) à pierre vue soit enduits dans les tons ocrés ou sable ; les murs seront terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grillage ou treillage métallique, de barreaudage ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m ;
- les gabions métalliques de cailloux locaux (calcaire ou silex) d'une hauteur maximale de 2,0 m ;
- les haies seront composées d'essences locales dont la liste figure en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m.

Les clôtures en limites séparatives devront être édifiées sur limite séparative et n'excéderont pas 2,0 m de hauteur.

Les clôtures présentant l'aspect de plaques de béton brut sont interdites ;

- en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelle les seules clôtures autorisées seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m, perméables à la petite faune, doublées ou non de haie décrite ci-dessus.

### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 2 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

### **Espaces non imperméabilisés**

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

## **Article Ub 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

### **Constructions à destination d'habitation**

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination.

### **Constructions à destination autre que l'habitation**

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

## **III - Règles applicables à la zone Ue**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et publics liées aux activités sportives de loisirs et culturelles.

Une orientation d'aménagement et de programmation concerne les abords de l'église et de la mairie afin de préserver la qualité de cet ensemble. Ses dispositions devront être prises en compte dans l'élaboration des projets dans un principe de compatibilité.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article Ue 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

**Sont interdits :**

- les constructions à sous-destination d'hébergement ;
- les constructions à sous-destination du commerce de gros ;
- les constructions à sous-destination industrielle ;
- les constructions à sous-destination d'entrepôt ;
- les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière ;
- le stationnement des caravanes sur parcelle non bâtie ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et de camping ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol.

#### **Article Ue 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités**

**Sont autorisés sous conditions :**

- les constructions à destination d'habitation si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées ou s'il s'agit de logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État.
- Les constructions à sous-destinations de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les travaux, installations et aménagements s'ils sont liés aux activités sportives et de loisirs.

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article Ue 4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article Ue 4-5 Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

#### **Article Ue 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

##### **Article Ue 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

**Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

## **Article Ue 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

**Éléments bâtis ou murs de clôture identifiés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les prescriptions concernant ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

## **Article Ue 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement.

Les haies seront composées d'essences locales dont la liste figure en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m.

**Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 2 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

## **Article Ue 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

## **IV - Règles applicables à la zone Uz**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques décomposée en deux secteurs, le secteur **Uza** de carrière, le secteur **Uzb** consacré aux activités économiques, le secteur **Uzc** d'installations liées à la carrière. Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article Uz 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

- les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- les constructions à sous-destination de bureau ;
- les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol.

#### **Article Uz 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités**

En secteur **Uzb**, les constructions à **destination d'habitation** si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités et si elles sont incluses dans le volume principal à destination d'activités.

Sont **seuls autorisés** en secteur **Uza** :

- les constructions liées à l'exploitation de carrières s'il s'agit d'annexe ;
- les installations de traitement de granulats si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage (plantations d'arbres et de haies d'essences locales par exemple).

Sont **seuls autorisés** en secteur **Uzc** :

- les travaux, installations et aménagements de traitement de granulats si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage (plantations d'arbres et de haies d'essences locales par exemple) ;
- les travaux, installations et aménagements liés au quai de déchargement ;
- les travaux, installations et aménagements liés aux aménagements cyclables.

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article Uz 4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article Uz 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Par rapport à la Rd 313 : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe d'une distance au moins égale à 20 m.
- Par rapport aux autres voies : il n'est pas fixé de règle.

##### **Article Uz 4-4 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40% de la superficie du terrain.

##### **Article Uz 4-5 Hauteur des constructions**

Secteur **Uza** : la hauteur des constructions et installations mesurée hors tout ne dépassera pas 10 m sous réserve que des dispositifs paysagers existants ou à créer soient mis en œuvre.

Secteur **Uzb** : la hauteur des constructions et installations mesurée hors tout ne dépassera pas 15 m, cheminées et antennes exclus.

Secteur **Uzc** : la hauteur des installations mesurée hors tout ne dépassera pas 5 m sous réserve que des dispositifs paysagers existants ou à créer soient mis en œuvre.

## **Article Uz 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article Uz 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

## **Article Uz 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement.

#### **Clôtures**

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.

Les clôtures présentant l'aspect de plaques de béton brut sont interdites.

Sous réserve de dispositions non contraires au plan réglementaire (exigence d'une compagnie d'assurance par exemple) ou technique (spécificité de la production), en limite avec une zone agricole ou naturelle, les clôtures seront réalisées en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméable à la petite faune, doublées ou non d'essences locales.

#### **Espaces libres, plantations**

Une superficie correspondant à au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Les haies seront composées d'essences locales dont la liste figure en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 2,5 m.

#### **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 2 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

## **Article Uz 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles (véhicules légers et poids lourds) correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. ; il est défini ci-après par fonctions. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. De plus, il sera exigé qu'une aire d'attente de poids lourds soit aménagée sur le domaine privé pour éviter les attentes sur le domaine public.

Constructions à sous-destination industrielle : il sera créé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces exigences pourront être réduites en fonction de la densité d'occupation des locaux à construire ou de l'organisation des postes de travail en équipes. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Constructions à destination d'entrepôts : il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; ces exigences pourront être réduites en fonction de la densité d'occupation des locaux à construire ou de l'organisation des postes de travail en équipes.

Autres établissements : des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **V - Règles applicables à la zone A**

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

Le secteur **Ap** correspond à une partie de la zone agricole où la constructibilité est interdite afin de préserver le paysage et notamment les vues lointaines.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article A1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites**

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- Toute construction, travaux, installations et aménagements portant atteinte au paysage.

#### **Article A2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités**

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités de diversification dans le prolongement de l'acte de production sous réserve de concerner une exploitation agricole.
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole sous réserve de justifier du besoin d'une présente permanent et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 100 m au plus des bâtiments nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée,
  - les annexes ne pourront être édifiées au-delà d'une distance de 20 m mesurée à partir d'un point extérieur de la construction principale à destination d'habitation.

Sont seuls autorisés en **secteur Ap** :

les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, s'ils sont de faible importance (transformateur électrique par exemple) et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article A4 Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Article A 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

##### **Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Vis à vis zones U : les constructions devront être établies en retrait minimal de 6 m.

## **Article A 4-5 Hauteur des constructions**

Constructions à destination agricole : leur hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 8 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

## **Article A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Article A 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

#### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes**

##### Constructions à destination agricole

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

##### Constructions à destination d'habitation :

###### **Façades**

L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert d'un enduit est interdit.

Les enduits extérieurs seront de ton pierre

###### **Aspect des couvertures**

En tout état de cause, la couverture doit être réalisée en cohérence avec l'environnement bâti.

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> à l'exception des vérandas : elles seront couvertes en tuile de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

Constructions de locaux accessoires accolés ou non d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> (annexes et extensions) : d'autres matériaux en plus de ceux précités peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

#### **Abris pour animaux**

leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

## **Article A 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage tel que défini au lexique annexé au présent règlement.

#### **Haies non nécessaires à l'activité agricole et forestière, sont seules autorisées :**

- les haies seront constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméable à la petite faune, doublées ou non de haie décrite ci-dessus.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

## **VI - Règles applicables à la zone N**

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)...

Le **secteur Nj** correspond au secteur naturel constitué de parcs et jardins ; il contient deux orientations d'aménagement et de programmation l'une régissant l'évolution des anciens ensembles agricoles afin d'en préserver l'intégrité et la spécificité et l'autre s'appliquant aux abords de l'église et de la mairie afin de préserver la qualité de cet ensemble. Les règles devront être prises en compte dans l'élaboration des projets dans un principe de compatibilité.

Le **secteur NI** correspond au secteur naturel destiné aux loisirs principalement au lieu-dit le Port-Gabriel ; il est entièrement encadré par une orientation d'aménagement et de programmation. Les règles devront être prises en compte dans l'élaboration des projets dans un principe de compatibilité.

### **Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions**

#### **Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites**

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
- Toute construction, travaux, installations et aménagements portant atteinte au paysage.

#### **Article N 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités**

Sont seuls admis dans la **zone N** :

1. Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production sous réserve de concerner une exploitation agricole et d'être édifiés à proximité des sites d'exploitations agricoles existants.
3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les locaux accessoires tels les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
5. Les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.

Sont **seules** admises dans le **secteur Nj** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation, ne pouvant excéder au total une emprise au sol de 15 m<sup>2</sup>, affectées à l'entretien des parcs et jardins (abris de jardins, serres...) si elles sont liées à une construction à destination d'habitation existante et à condition d'être implantées à une distance au plus égale à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de ladite construction existante ;
- les piscines non couvertes d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup>, si elles sont liées à une construction à destination d'habitation existante et à condition d'être implantées à une distance au plus égale à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de ladite construction existante ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont **seules** admises dans le **secteur NI (loisirs)** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, travaux, installations et aménagements :
  - s'ils sont ouverts au public,
  - s'ils sont destinés à la pratique collective d'activités pédagogiques, culturelles, sportives, touristiques ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine naturel,
  - s'ils ne portent pas atteinte aux zones humides et aux milieux naturels.

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article N4 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article N 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux autres routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie. En secteur Nj, ce recul est réduit à 5 m minimum.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

article non réglementé.

#### **Article N 4-5 Hauteur des constructions**

**Zone N :** la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,5 m hors tout.

**Secteurs Nj et Ni :** la hauteur des constructions ne dépassera pas 2,5 m à l'égout et 3,2 m hors tout.

**Dans toute la zone :** la hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m hors tout.

### **Article N5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **Article N 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

**Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX<sup>e</sup> siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

#### **Article N 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

**Éléments bâtis ou murs de clôture identifiés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les prescriptions concernant ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

### **Article N 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Clôtures non destinées à l'exploitation agricole ou forestière, sont seules autorisées :**

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméables à la petite faune, doublées ou non de haie décrite ci-dessus ;
- les clôtures situées en limites séparatives de parcelles construites pourront être construites en pierre, en lice de haras ou constituées de haies vives constituées des essences locales citées ci-dessus ; ces haies et clôtures n'excéderont pas 1,30 m de hauteur.

\*\*\*\*\*

# Annexe 1

## Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

### Occupations et utilisations des sols

#### Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

#### Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

#### Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

**Extension mesurée** : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

#### Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

#### Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

**Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social** (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

## Destination/affectation

**La notion de destination** des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

**Les notions d'affectation, voire d'utilisation** concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

**La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction.** Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu*», juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

## Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

## Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

## Patrimoine

**Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale** : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierres, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

## Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

### **Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble**

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

**Opération d'ensemble** : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

**Permis groupé** : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives**

### **Voies**

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

### **Emprises publiques**

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

### **Accès**

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

### **Alignement**

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

### **Limite séparative**

*Limite latérale* : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

*Limite de fond de parcelle* : limite opposée à la limite de référence.

**Marge de recul** : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

**Retrait** : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

**Baie** : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

**Vue** : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

## **Emprise au sol des constructions**

### **Emprise au sol d'une construction**

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain-pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

– ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;

– ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

## Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faitage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

## **Projet de paysage**

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

Lexique établi notamment à partir de « Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

## Annexe 2

### Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

<b>Charme</b> (indigène, feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,
<b>Érable champêtre</b> (indigène, caduc)	<i>Acer campestre</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, nécessite que 2 à 4 tailles par an
<b>Fusain d'Europe</b> (indigène, caduc)	<i>Euonymus europæus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, donne des fruits décoratifs
<b>Aubépine</b> (indigène, caduc)	<i>Crataegus sp.</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, donne des fleurs parfumées et des fruits décoratifs utiles pour les oiseaux
<b>Troène</b> (feuillage persistant suivant espèces)	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, floraison en juin parfumée
<b>If</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère <i>rejetant de souche</i> c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
<b>Buis</b> (indigène, feuillage persistant) variétés sont assez vigoureuses	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs (exemple : <i>Buxus sempervirens 'Rotundifolia'</i> ), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
<b>Lierre</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Hedera helix</i> , plante grimpante persistante nécessitant un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

## **Annexe 3**

### **Fiches conseils 1 à 6 « Les Essentielles »**

Ensemble de fiches réalisées par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Eure.

- 03 La toiture traditionnelle dans l'Eure**
  - 05 Teintes et couleurs**
  - 06 Les couvertures**
  - 07 Les menuiseries**
  - 08 Les clôtures**
- 09 Les extensions et vérandas**
- 11 Les abris de jardin et garages en bois**
  - 13 Les bâtiments agricoles**
- 14 Les constructions à pans de bois**
  - 16 Les plantations**
- 21 Façade et couleur pastel**
- 23 La couleur de la tuile dans l'Eure**
- 24 La couleur des briques dans l'Eure**
- 29 Le lambrequin cache le volet roulant**

Lien :

<http://www.eure.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Culture/Unite-departementale-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine-de-l-Eure-des-Batiments-de-France/La-doctrine-de-l-UDAP-Les-Essentiels/Urbanisme>

\*\*\*\*\*